

## झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 12 मार्च, 2026

शिकायतवाद संख्या- 79/2024

वादी:-

रीता कुमारी

पता- शास्त्री नगर, पटना

-बनाम-



प्रतिवादी:-

M/s Dice Pvt. Ltd.

द्वारा प्रोपराइटर- चन्दन झा

ऑफिस पता- 201, नेस्ट अपार्टमेंट,

साउथ ऑफिस पारा, डोरंडा, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अश्विनी कुमार एवं वर्षा सिन्हा

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री शशि भूषण एवं श्री मनोज कुमार

### निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता रीता कुमारी ने M/s Dice Pvt. Ltd. द्वारा इसके मालिक चन्दन झा के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि Dice Pvt. Ltd. एक जानी-मानी कंस्ट्रक्शन कम्पनी है और इसके प्रोपराइटर चन्दन झा

शिकायतकर्ता से आग्रह किये कि वे उनके जमीन पर भवन का निर्माण कार्य करना चाहते हैं। शिकायतकर्ता का 10 कट्टा जमीन प्लॉट नं०- 855 सब प्लॉट नं०- 855/ 1 अंतर्गत खाता नं०- 21, मौजा- बरियातु, जिला- राँची में अवस्थित है। दिनांक- 03.11.2016 को उभय पक्षों के बीच एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ता को सुपर बिल्ट-अप एरिया का 45 प्रतिशत हिस्सा और प्रतिवादी कम्पनी को 55 प्रतिशत हिस्सा मिलना था। डेवलपमेंट एग्रीमेंट में यह दर्शाया गया है कि भवन का छत शिकायतकर्ता के हिस्से में रहेगा और केवल पानी टंकी और लिफ्ट रूम Common facility के रूप में इस्तेमाल किया जायेगा। यह भी दर्शाया गया कि छत के ऊपर निर्माण का अधिकार केवल जमीन मालिक का होगा। इस बात का भी जिक्र डेवलपमेंट एग्रीमेंट में है कि 18 महीने के अन्दर और 6 महीना Grace period के साथ भवन का निर्माण कर दिया जायेगा। दिनांक- 03.12.2021 को प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को कुल 7 फ्लैटों का पोजेशन दिया जो 45 प्रतिशत हिस्सा से कुछ कम था। 7 फ्लैट मिलाकर सुपर बिल्ट-अप एरिया का 44.5 प्रतिशत हिस्सा ही बना और प्रतिवादी इस बात के लिए राजी हुए कि शेष 0.5 प्रतिशत हिस्सा के एवज में वे शिकायतकर्ता को रुपये 1,55,000/- (एक लाख पचपन हजार) मात्र शिकायतकर्ता को देंगे। दिनांक- 06.12.2021 को पोजेशन लेटर शिकायतकर्ता को दिया गया। दिनांक- 06.12.2021 को प्रतिवादी ने एक दूसरा पत्र शिकायतकर्ता को दिया जिसमें इस बात की चर्चा है कि प्रतिवादी शिकायतकर्ता को और रुपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र की राशि 6 महीने के अन्तर्गत वापस करेंगे लेकिन आज तक यह राशि रुपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र शिकायतकर्ता को नहीं मिला है। दिनांक- 03.12.2021 को शिकायतकर्ता ने अपने फ्लैटों का पोजेशन ले लिया

और वे इस भवन में वर्ष 2022 से निवास कर रही है। भवन में रहने के दौरान यह पाया गया कि भवन में बहुत सारी खामियाँ हैं। Firefighting System और Water harvesting की व्यवस्था नहीं की गयी है। भवन में structural defect भी है जिसके कारण seepage वगैरह की समस्या हो रही है। बिजली के काम में भी खामियाँ हैं। प्रतिवादी ने अभी तक शिकायतकर्ता को Completion Certificate और Occupancy Certificate भी प्रदान नहीं किया है। प्रतिवादी ने भवन निर्माण के 6 माह के अंतर्गत Resident welfare society का निर्माण कर दिया जबकि शिकायतकर्ता इसका विरोध करती रही। प्रतिवादी का यह प्रोजेक्ट भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में पंजीकृत नहीं है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को आदेश दिया जाय कि वह शिकायतकर्ता को रुपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र 9 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करें, जो Structural Defect है उसे दूर करें, उन्हें covered parking प्रदान करें, Firefighting system और Rain harvesting की भी व्यवस्था करें। रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग की गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी को नोटिस भेजा गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और उनके तरफ से दिनांक- 16.10.2025 को लिखित जवाब दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद सही नहीं है और इसे खारिज कर देना चाहिए। इस बात को स्वीकार किया गया है कि उभय पक्षों के बीच डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ था जिसके तहत शिकायतकर्ता के जमीन पर प्रतिवादी को भवन का निर्माण करना था। लिखित जवाब के अनुसार डेवलपमेंट एग्रीमेंट के कण्डिका- 7 और कण्डिका- 12 में इस बात का जिक्र है कि पार्किंग स्पेस covered area और open area में होगा और इसमें 45 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक का

होगा। इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट में कहीं भी जिक्र नहीं है कि शिकायतकर्ता को केवल covered parking ही दिया जायेगा। जहाँ तक डेवलपमेंट एग्रीमेंट के Schedule B में रूपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र का जिक्र है यह राशि शिकायतकर्ता को पूर्व में ही दिया जा चुका है जब उन्हें फ्लैटों का पोजेशन दिया गया। Schedule B के शर्त के अनुसार प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को रूपये 9,00,000/- (नौ लाख) मात्र का मारुती ब्रिजा भी प्रदान किया लेकिन इससे पहले शिकायतकर्ता ने उनसे रूपये 9,00,000/- (नौ लाख) मात्र का postdated cheque भी ले लिया था जो वह गाड़ी प्राप्त करने के बाद भी वापस नहीं कर रही है। जहाँ तक flat owner association बनाने की बात है शिकायतकर्ता ने इस Association को बनाने में सहयोग नहीं किया और वे भवन का सही तरीकें से देखरेख भी नहीं कर रही है। यह आरोप लगाया गया है कि शिकायतकर्ता ने भवन निर्माण के पश्चात् छत के ऊपर एक बड़ा सा दीवाल का निर्माण कर दिया है जिससे भवन का drainage system बाधित है और संभावना है कि इस कारण भवन में कुछ seepage भी हो रहा हो और यही कारण है कि शिकायतकर्ता architect से Completion Certificate नहीं प्राप्त कर पा रहे हैं। शिकायतकर्ता ने अपने हिस्से का लगभग सारा फ्लैट बेच दिया है और इसके बाद प्रतिवादी को परेशान करने हेतु यह वाद लायी है। जहाँ तक रूपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र बकाया संबंधी पत्र दिनांक- 06.12.2021 का प्रश्न है यह बात कहा गया है कि इस पत्र पर उभय पक्षों का हस्ताक्षर होना चाहिए था परन्तु शिकायतकर्ता ने इस पर हस्ताक्षर नहीं किया है और इस पर प्रतिवादी कम्पनी का मुहर भी नहीं लगा है और यह पत्र जो है, वो झूठा है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के पृ0 09 और 10 में clause 7 और 8 में इस बात का जिक्र है कि शिकायतकर्ता अपने किसी नॉमिनी का

चुनाव flat owner association बनने के वक्त करेंगे जो भवन का maintenance करेगा परन्तु शिकायतकर्ता ने ऐसा नहीं किया। यह आरोप लगाया गया है कि फ्लैटों का पोजेशन लेने के बाद शिकायतकर्ता ने वाटर पूफिंग और बिजली का कुछ कार्य दूसरे व्यक्ति से करवाया और इस राशि को उन्होंने तीसरे पक्षकार को अभी तक नहीं दिया है। यह भी कहा गया है कि इस भवन में किसी अन्य allottee को construction work से कोई शिकायत नहीं है और केवल शिकायतकर्ता को ही शिकायत है और इस कारण कि वह प्रतिवादी से पैसा एठना चाहती है। यह भी कहा गया है कि यह भी कहा गया है कि यह प्रोजेक्ट "**Rameshwary Swapnalaya**" भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में पंजीकृत है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता के वाद को अस्वीकार करते हुए इन्हें आदेशित किया जाय कि वह प्रतिवादी को रूपये 17,00,000/- (सत्रह लाख) मात्र मुआवजा दें और उस राशि का भी भुगतान करें जो प्रतिवादी ने तीसरे पक्ष को शिकायतकर्ता के अतिरिक्त कार्यों हेतु दिया है।

4. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता माँगे गये अनुतोषों को पाने के हकदार है अथवा नहीं ?

### निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर उपस्थित सारें दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना। शिकायतकर्ता ने जो अनुतोष माँगा है उसमें मुख्य अनुतोष यह है कि रूपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र जो उनका बकाया है वह उन्हें प्रतिवादी से मिलना चाहिए। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के Schedule B के अवलोकन से प्रतीत होता है कि इस एग्रीमेंट के निष्पादन के वक्त प्रतिवादी और शिकायतकर्ता के बीच तय

हुआ था कि प्रतिवादी रूपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र राशि का मोड्यूलर किचेन, गिजर, सेन्ट्रल टेबल, ड्रेसिंग टेबल आदि शिकायतकर्ता के फ्लैट में लगावेंगे और यह रूपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र Non-adjustable और Non-refundable होगा। Schedule B के अनुसार प्रतिवादी शिकायतकर्ता को रूपये 9,00,000/- (नौ लाख) मात्र का एक गाड़ी भी देंगे और यह राशि भी Non-adjustable और Non-refundable होगा। भूमि पूजन के समय प्रतिवादी रूपये 9,00,000/- (नौ लाख) मात्र का एक postdated चेक शिकायतकर्ता को देंगे जो गाड़ी प्राप्त होने के बाद उन्हें वापस कर दिया जायेगा। शिकायतकर्ता का कथन है कि Schedule B के अनुसार गाड़ी तो उन्हें मिल गयी है परन्तु रूपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र का अन्य सामान उन्हें प्रतिवादी द्वारा दिया जाना था, नहीं मिला है। इस संबंध में प्रतिवादी का यह कथन है कि यह सामान उन्होंने पोजेशन लेने के पूर्व ही दिया जा चुका है। इस संबंध में मैं शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल उस पत्र दिनांक- 06.12.2021 का जिक्र करना चाहूँगा जिसमें स्पष्ट लिखा हुआ है कि प्रतिवादी को रूपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र शिकायतकर्ता को देना था परन्तु यह राशि देने में वो अभी सक्षम नहीं है, अतः उन्हें 6 महीने की अवधि दी जाय। प्रतिवादी के अधिवक्ता का कथन है कि इस पत्र पर शिकायतकर्ता का कोई हस्ताक्षर नहीं है और प्रतिवादी कम्पनी का कोई मुहर भी नहीं है लेकिन इस पत्र के अवलोकन से मुझे यह विदित होता कि यह पत्र शिकायतकर्ता को संबोधित है तो उनका इस पत्र पर हस्ताक्षर होना आवश्यक नहीं है। यह कोई एग्रीमेंट पेपर नहीं है कि उभय पक्ष इनपर हस्ताक्षर करेंगे। इस पत्र पर निश्चित रूप से प्रतिवादी का हस्ताक्षर भी है और प्रतिवादी कम्पनी का मुहर भी लगा हुआ है। अतः यह कहना आसान होगा कि यह पत्र जाली है। इस पत्र के

आधार पर यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को Schedule B के अनुसार जो सामान उन्हें देना था, नहीं दिया है। चूँकि इन सामानों की कीमत अधिकतम रूपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र निर्धारित थी। मेरे विचार से यह रूपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता को मिलनी चाहिए। जहाँ तक 45 प्रतिशत एरिया के जगह 44.5 प्रतिशत एरिया का पोजेशन देने का प्रश्न है इस पत्र के आलोक में यह कहा जा सकता है कि निश्चित रूप से 0.5 प्रतिशत एरिया शिकायतकर्ता को कम मिला है और इस एवज में वे रूपये 1,50,000/- (एक लाख पचास हजार) मात्र राशि लेने की भी हकदार है। जहाँ तक Rain water harvesting और Firefighting system का सवाल है, इस संबंध में प्रतिवादी ने अपने लिखित जवाब में कुछ भी अंकित नहीं किया है। मेरे विचार से यह व्यवस्था उक्त भवन में नहीं की गयी है। कानून के अनुसार प्रतिवादी कम्पनी को Rain water harvesting और Firefighting system की व्यवस्था भवन में करनी है और उन्हें इस बात के लिए निदेशित किया जा सकता है कि वे इन कार्यों को करें।

6. जहाँ तक भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार प्रोजेक्ट के पंजीकृत होने का सवाल है इस संबंध में शिकायतकर्ता ने कोई ठोस प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। कार्यालय से इस बात का प्रतिवेदन प्राप्त हुई कि प्रतिवादी का यह प्रोजेक्ट भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में पंजीकृत नहीं है।

7. प्रतिवादी ने यह आरोप लगाया है कि शिकायतकर्ता ने छत पर एक बड़े दीवाल का निर्माण कर दिया है जिससे drainage system बाधित है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के Clause 8 में इस बात का जिक्र है कि मकान का छत/terrace जमीन मालिक ही इस्तेमाल करेंगे और वाटर हारवेस्टिंग, लिफ्ट रूम को छोड़कर अन्य एरिया पर उनका अधिकार होगा। किसी भी भवन का छत या terrace

common area का भाग है और common area सारे फ्लैट मालिकों का होता है न कि जमीन मालिक का। मेरे विचार से इस आधार पर शिकायतकर्ता यह दावा नहीं कर सकती है डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार छत पर उनका पूरा स्वामित्व होगा, केवल वाटर टैंक और लिफ्ट रूम को छोड़कर। डेवलपमेंट एग्रीमेंट का यह clause कानून सम्मत नहीं है। जहाँ तक Completion Certificate और Occupancy Certificate का सवाल है निश्चित रूप से अगर शिकायतकर्ता ने कुछ निर्माण कार्य नक्शा से हटकर अपने बलबूते पर करवा दिया है तो Completion Certificate प्राप्त नहीं हो सकता है। अतः शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि ऐसा कोई भी निर्माण जो उन्होंने अपने मन से करवाया है उसे वो अविलम्ब हटायें।

8. Association of allottees बनाने का दायित्व डेवलपर का होता है अगर शिकायतकर्ता के विरोध के बावजूद भी प्रतिवादी ने Association of allottees बना दिया है तो उसने कोई नाजायज कार्य नहीं किया है बल्कि यह कार्य विधि सम्मत है।

9. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद सही है। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वह रुपये 5,55,000/- (पाँच लाख पचपन हजार) मात्र शिकायतकर्ता को 6 प्रतिशत ब्याज के साथ 3 महीना के अंदर वापस करें और 3 महीना के अंदर ही वह मकान ही Firefighting system और rain water harvesting की व्यवस्था करें। साथ-साथ प्रतिवादी/बिल्डर को यह आदेश दिया जाता है कि वह अपने प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में इस आदेश के 3 महीना के अंतर्गत करावें। शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह मकान के छत/ terrace पर अपना एकाधिकार समाप्त कर यह एरिया फ्लैट मालिकों

के लिए छोड़ दें और अगर कोई अतिरिक्त निर्माण उन्होंने किया है तो उसे अविलम्ब हटा दें। इसके पश्चात् प्रतिवादी Completion Certificate प्राप्त कर प्राधिकार में जमा करेंगे और वे Occupancy Certificate भी नगर निगम से प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए उन्हें 6 महीना आवंटित किया जाता है।

10. इसतरह प्रस्तुत वाद असंघर्ष सफल रहा।

